



GEMEINDE GROSS WOKERN

LANDKREIS GÜSTROW

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"AN DER ZIEGELEI"

GROSS WOKERN

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

A & S - architekten & stadtplaner GmbH
August - Milarch - Straße 1 PF 1129
17001 Neubrandenburg

Dipl. Ing. Charlotte Schmid
Kastanienweg
17166 Groß Wokern



**GEMEINDE GROSS WOKERN
LANDKREIS GÜSTROW**

**Bebauungsplan Nr. 2
„An der Ziegelei“
mit Grünordnungsplan**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber: Amt Teterow-Land
handelnd für die Gemeinde Groß Wokern
von-Pentz-Allee 7
17166 Teterow

Auftragnehmer: ARGE
A & S - architekten & stadtplaner GmbH
August-Milarch-Straße 1, PF. 1129
17033 Neubrandenburg

Dipl.-Ing. (FH) Architektin für Stadtplanung
Brunhilde Ott

Marion Heuck
Bauzeichner

Dipl.-Ing. Charlotte Schmid
Groß Wokern
Kastanienweg
Freie Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, Oktober 1996

INHALT:

1. Planungsanlaß
2. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich
3. Einordnung des B-Planes in das gesamtgemeindliche Planungskonzept
(Entwicklung aus dem F-Plan)
4. Beschaffenheit des Planbereiches
 - 4.1 Ortsbild und Ortsstruktur
 - 4.2 Allgemeine Angaben und verkehrliche Erschließung
 - 4.3 Regionalgeologische Verhältnisse
 - 4.4 Ver- und Entsorgung
5. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1 Gestaltungsabsichten - Städtebauliche Grundidee
 - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke
 - 5.4 Verkehrliche und technische Erschließung, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Flächenbilanz
 - 5.7 Textliche Festsetzungen
6. Sicherung der Bauleitplanung, Verwirklichung des Bebauungsplanes
7. Grünordnungsplan

1. PLANUNGSANLASS

Im Flächennutzungsplanentwurf von 1994 wurden die Entwicklungsmöglichkeiten und -ziele für die Gemeinde Groß Wokern abgesteckt und festgelegt, daß sich die Gemeinde vorrangig an ihrem Eigenbedarf an Wohnungsneubau orientiert. Mit den Abrundungssatzungen für den Gemeindehauptort Groß Wokern und den Ortsteil Neu Wokern wurden insgesamt ca. 50 Bauplätze für den Eigenheimbau ausgewiesen. Diese Standorte sind, soweit es die Eigentumsverhältnisse zuließen, bereits bebaut bzw. ihre Bebauung ist geplant. Gegenwärtig ist jedoch noch immer eine starke Nachfrage nach Baumöglichkeiten, insbesondere im Gemeindehauptort Groß Wokern, zu verzeichnen. Da sich in Neu Wokern ein 14,6 ha großes Gewerbegebiet befindet, welches schrittweise mit produzierendem Gewerbe besiedelt wird (gegenwärtige Auslastung 82 %), ergibt sich immer wieder ein Bedarf an Wohnungen.

Die im Gewerbegebiet Beschäftigten wollen nicht nur in der Gemeinde arbeiten, sondern auch hier ihren Wohnsitz haben. Die Gemeinde Groß Wokern ist nicht nur wegen ihrer exponierten landschaftlichen Lage hervorragend als Wohnstandort geeignet, sondern auch wegen ihrer guten bis sehr guten Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur und ihrer sehr guten technischen Infrastruktur.

Um der starken Nachfrage nach Wohnungen nachkommen zu können, wurde daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Seitens der Nachbargemeinden wurde dem Bebauungsplan Nr. 2 „An der Ziegelei“ in Groß Wokern zugestimmt.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 2 „An der Ziegelei“ der Gemeinde Groß Wokern wurde am 19.3.1996 durch die Gemeindevertreter gefaßt. Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt die Flächen der Flurstücke 130/ A (13.310 m²), 128/B 670 m² und 131/ B (5.541 m²) der Gemarkung Groß und Neu Wokern, Flur 1, mit einer Gesamtgröße von 19.511 m². Die genannten Flurstücke sind Eigentum der Gemeinde.

Die Flurstücksgrenzen sind in der von der Gemeinde dem Planungsbüro übergebenen Entwurfsvermessung enthalten und sie sind somit Bestandteil des B-Planes.

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Der Nutzer hat keine Einwände gegen eine Bebauung erhoben.

Der Geltungsbereich des B-Planes grenzt im Norden an das Flurstück 129 auf welchem sich die zur ehemaligen Ziegelei gehörenden Wohn- und Verwaltungsbauten befinden, im Osten und Südosten an Ackerland, im Süden an der ehemaligen Feldbahntrasse und im Westen und Nordwesten an den die Dorfstraße begleitenden Radweg.

3. EINORDNUNG DES B-PLANES IN DAS GESAMTGEMEINDLICHE PLANUNGSKONZEPT (ENTWICKLUNG AUS DEM F-PLAN)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Wokern liegt als Entwurf vor. Eine Überarbeitung ist für 1996 / 97 erforderlich und von der Gemeinde vorgesehen.

Im vorliegenden F-Planentwurf ist die für eine Bebauung im Sinne dieses B-Planes vorgesehene Fläche bereits als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesen.

In der Abrundungssatzung für den Gemeindehauptort Groß Wokern waren entlang der Dorfstraße im Geltungsbereich des B-Planes bereits 8 Bauplätze vorgesehen. Die vorhandene steile Böschung erschwert die direkte Zufahrt von der Dorfstraße auf diese Grundstücke. Daher war eine rückwärtige Erschließungsstraße angedacht.

Der stark angestiegene Baubedarf einerseits und der gegenwärtig noch nicht mögliche Zugriff auf private Flächen, die in der Abrundungssatzung für eine Bebauung vorgesehen waren, führten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Größenordnung wie der F-Planentwurf sie vorsieht.

Damit wird die o.a. erforderliche Erschließungsstraße ökonomisch sinnvoll durch eine beidseitige Bebauung genutzt.

4. BESCHAFFENHEIT DES PLANBEREICHES

4.1 Ortsbild und Ortsstruktur

Die historisch gewachsene Dorfstruktur von Groß Wokern ist bis in die Gegenwart im wesentlichen erhalten geblieben und an den einzelnen Straßenzügen des Dorfes ablesbar. Der Ursprung des Dorfes ist das Gebiet um den Honigberg und den Dorfanger. Später entwickelte sich das Dorf weiter in nördlicher Richtung nach Neu Wokern (Bahnhofstraße) und in Richtung Groß Köthel entstand die Bebauung am Hansberg. Von der Bahnhofstraße wurde als Nebenstraße die Pappstraße mit nahezu einheitlich gestalteten Wohnhäusern bebaut. Die Niederung, die sich nordöstlich der ursprünglichen Dorfanlage mit dem Dorfanger befindet, ist weitestgehend unbebaute Dorfweide geblieben, die sich über die Dorfstraße hinweg bis zum Klein Wokernschen Weg hinzieht.

Eine wunderschöne Blickbeziehung in die freie Landschaft tut sich hier dem Betrachter auf. Mit dem Bau der Landstraße von Teterow nach Krakow am See wurden der Hansberg und die Krakower Straße vom übrigen Dorfgebiet getrennt. Trotzdem hat sich das Dorf auch jenseits dieser markanten Trennungslinie beträchtlich weiterentwickelt. Es entstand in den 70er Jahren der sogenannte Schuldenhügel, auf dem in absehbarer Zeit eine abrundende Bebauung entstehen wird. Weiterhin wurden im nördlichen Dorfbereich zur DDR-Zeit die unvermeidlichen Wohnblöcke errichtet, 2 neue Schulgebäude und eine Turnhalle. Die

Bebauung entlang der Dorfstraßen wurde ergänzt und verdichtet. Mit der Aufstellung einer Abrundungssatzung im Jahre 1992 wurden Voraussetzungen für eine bauliche Abrundung der Ortslage auf dem Honigberg, am Klein-Wokernen Weg, auf der Dorfweide und auf Einzelstandorten geschaffen.

In Groß Wokern ist also zu allen Zeiten sehr zügig und in größerem Umfang gebaut worden, so daß ein Dorf von für mecklenburgische Verhältnisse beachtlicher Größe entstanden ist.

Die Bebauung aus den einzelnen Zeitepochen weist eine recht unterschiedliche Gestaltung auf und das gerade verleiht diesem Dorf ein besonderes Flair.

Bedingt durch die natürlichen Gegebenheiten, aber auch durch den Bau der Bahnlinie und der Ziegelei entwickelte sich die Bebauung vom Ortskern am Anger vornehmlich in nördlicher Richtung.

Die ehemalige Ziegelei befand sich früher weiter außerhalb des Dorfes. Sie ist gegenwärtig durch verschiedenste Gebäude schon beinahe mit dem Dorf baulich verbunden.

Gegenüber des Ziegeleistandes wurden zwei 2-geschossige Gebäude errichtet und am Kastanienweg entstanden in jüngster Vergangenheit 6 Wohnhäuser.

Die Bebauung der Fläche zwischen den 2-geschossigen Bauten an der Ziegelei und dem letzten Wohnhaus an der südlichen Dorfstraße verbindet diese Bauten stärker mit dem Dorf, ohne in die gewachsene Dorfstruktur einzugreifen oder das Dorfbild zu stören. Wertvolle Blickbeziehungen werden von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Im Gegenteil: Es wird mit der Bebauung die negative Fernwirkung der Wohnblöcke von der Krakower Straße her gemildert.

4.2 Allgemeine Angaben und verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde Groß Wokern ist administrativ dem Amt Teterow-Land zugeordnet. Sie besteht aus den 4 Dörfern Groß Wokern, Neu Wokern, Klein Wokern und Nienhagen sowie den Ausbauten Waldschmidt und Uhlenhof. In der Gemeinde leben gegenwärtig 1061 Einwohner (Stand 29.4.1996).

Die Entfernungen vom Gemeindehauptort Groß Wokern zu den wichtigsten Versorgungszentren betragen:

Landeshauptstadt Schwerin ca.	90 km
Kreisstadt Güstrow	26 km
Stadt Teterow	6 km
Oberzentrum Rostock	52 km
Oberzentrum Neubrandenburg	60 km.

Die Gemeinde Groß Wokern ist über die Landesstraße 11 Teterow - Krakow am See und die Kreisstraße 42 in Anbindung an B 104 erreichbar. Die Kreisstraße 42 führt von der B 104 über Neu Wokern und Groß Wokern nach Nienhagen und von dort über Hohen Demzin an die B 108 Teterow - Waren.

Die Gemeinde liegt an der Eisenbahnhaupttrasse Stettin - Neubrandenburg - Güstrow - Rostock.

4.3 Regionalgeologische Verhältnisse

Gegen den beplanten Standort werden seitens des geologischen Landesamtes aus ingenieurgeologischer, hydrogeologischer und lagerstättenkundlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich eines lokalen glazilimnischen Beckens. Vom Hangenden zum Liegenden sind folgende Sedimente zu erwarten:

- Feinsand
- sandig-tonig-schluffige Bildungen
- Geschiebemergel.

Der Baugrund ist tragfähig.

Die hydrogeologische Karte weist zu oberst den Grundwasserleiter 2 mit ungespanntem Grundwasser im Lockergestein und einem Anteil bindiger Bildungen < 20 % aus.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 5 m. Vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser nicht geschützt. Die Fließrichtung orientiert sich nach Osten.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch das nordwestlich der Dorfstraße gelegene Wasserwerk abgesichert. Der Standort befindet sich randlich in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes. Er liegt außerhalb der Vorsorgefläche für die Trinkwassersicherung.

Die Abwasserentsorgung ist durch das vorhandene Netz und die Kläranlage in Neu Wokern gesichert.

Ein Regenentwässerungsnetz ist in Groß Wokern nicht vorhanden. Das Regenwasser wird versickert bzw. für Bewässerungszwecke verwendet oder dem Vorfluter zugeleitet. Für die geplante Bebauung ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, welches über

das südöstlich anschließende Feuchtgebiet an den vorhandenen Vorfluter 05.09.02.04 am Sportplatz angebunden wird.

Die Löschwasserversorgung erfolgt von zwei in Standortnähe befindlichen Löschwasserteichen (an der Feuerwehr am Klein - Wokernen Weg und am Lehrlingswohnheim 270 m nördlich des Standortes).

Die Versorgung mit Elektroenergie und die fernmeldetechnische Versorgung ist ebenfalls abgesichert.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Gestaltungsabsichten - Städtebauliche Grundidee

Wie bereits mehrfach erwähnt, war der Standort schon von jeher für eine Bebauung vorgesehen, denn auch schon in der Ortsgestaltungskonzeption von 1977 sind in der Planzeichnung Eigenheime eingetragen.

Der vorliegende B-Planentwurf sieht im Geltungsbereich eine Bebauung mit Eigenheimen beidseitig entlang einer Erschließungsstraße vor.

Damit wird die Baulücke zwischen dem Haus Nr. 63 an der Dorfstraße und den 2-geschossigen Wohnbauten an der ehemaligen Ziegelei geschlossen. Entsprechend der in Groß Wokern vorhandenen Bebauung werden die Gebäude traufständig an der Erschließungsstraße angeordnet.

Die Erschließungsstraße wird am nördlichen Ende angerartig aufgeweitet und als Grünfläche mit Rasen, Bäumen und Sträuchern gestaltet.

Der Verkehr wird in einer Richtung um diesen etwa 600 m² großen Anger herumgeführt. Kleine Stichstraßen führen von der Haupterschließungsstraße zu den Grundstücken, die nicht direkt an der Straße angeordnet sind.

Das kleine Wohngebiet mit 20 WE wird durch grünordnerische Maßnahmen, durch die Farbgebung der Dächer von rot bis braun und die Anordnung der Häuser bis zu einem gewissen Grad einheitlich gestaltet, ohne die individuellen Wünsche der Bauherren drastisch einzuschränken.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplanentwurf für die Gemeinde Groß Wokern wurden mit der Ausweisung von überwiegend Wohnbauflächen für den Gemeindehauptort bereits die

Weichen für die langfristige Entwicklung des Ortes zum Wohnstandort gestellt. Über die in einigen Bereichen ausgewiesenen Mischgebietsflächen bzw. dörfliche Mischgebiete muß bei der Überarbeitung des F-Planentwurfes neu entschieden werden.

Das gesamte Dorfgebiet von Groß Wokern soll vorwiegend dem Wohnen dienen, daher wird für das B-Plangebiet als Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet - WA - festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine geringere Grundflächenzahl als nach § 17 BauNVO als Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet zulässig festgesetzt, um durch eine geringere Bebauung der Grundstücke den dörflichen Charakter des Gebietes zu wahren und um Durchblicke in die freie Landschaft zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Die Bebauung soll durchgängig eingeschossig erfolgen. Die maximal zulässige Traufhöhe für die Wohnhäuser beträgt 4 m.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke

Gemäß § 22 der BauNVO wird zugunsten des störungsfreien Wohnens und der Erholung und der städtebaulichen Gestaltung die offene Bauweise festgelegt.

Um eine variable Einordnung der Wohngebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen, wurde die Baugrenze großzügiger in die Planzeichnung eingetragen. Die überbauten Flächen dürfen jedoch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschreiten. Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Die Größe der einzelnen vorgeschlagenen Grundstücke schwankt zwischen 570 m² und 1.500 m². Die überwiegende Anzahl der Grundstücke hat eine Größe von ca. 800 m².

5.4 Verkehrliche und technische Erschließung, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die Dorfstraße und die hier vorhandenen Leitungssysteme.

Das Gebiet wird durch eine 5 m breite Straße, die als Mischverkehrsfläche auszubilden ist, erschlossen. An beiden Seiten ist jeweils ein Bankettstreifen von 0,25 m bis zur Grundstücksgrenze angeordnet.

Die Radian der angerartigen Aufweitung am nördlichen Ende der Straße sind so ausgelegt, daß die Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug gesichert ist.

Vom „Anger“ führt eine Fläche mit Geh- und Leitungsrecht auf die Dorfstraße. Hier ist eine fußläufige Anbindung und der Fahrradverkehr zulässig sowie, falls erforderlich, die Führung von unterirdischen Leitungen. Für die Regenentwässerung des Gebietes ist ein Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich eingeordnet. Das Rückhaltebecken wird durch einen befahrbaren Kiesweg an die geplante Straße angeschlossen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Groß Wokern).

Die Wasserver- und -entsorgungsleitungen werden an die Hauptleitungen in der Dorfstraße angebunden. Die Gemeinde Groß Wokern hat an den Zweckverband „Wasser / Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ einen Antrag zur technischen Erschließung des Wohngebietes gestellt. Die Entscheidung über das weitere Verfahren zur Erschließung steht noch aus.

Die das Gebiet querende Freileitung wurde bei der Anordnung der Gebäude berücksichtigt. Weitere Planungsschritte sind mit der EMO-AG abzustimmen. Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die bei der Bauausführung vor

Beschädigungen zu schützen sind. Vor Baubeginn ist daher die Telekom AG zu konsultieren.

5.5 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet grenzt an die Kreisstraße 42, die durch Groß Wokern führt. In der Verkehrsmengenkarte des Landes Mecklenburg - Vorpommern sind für die K 42 keine Angaben gemacht. Es ist zu empfehlen, eine Verkehrszählung durchzuführen und das Verkehrsaufkommen auf der K 42 auf der Grundlage dieser Zählung bis zum Jahr 2010 zu prognostizieren.

Für die geplante Bebauung kann festgestellt werden, daß die Abstände der geplanten Wohnhäuser zur Kreisstraße im Durchschnitt 28 m betragen.

Ausgehend von den vorliegenden Zählergebnissen der Landesstraße 66, die ebenfalls von der B 104 abzweigend wie die K 42 durch Groß Wokern führt, haben Berechnungen des Planer ergeben, daß dieser Abstand ausreichend ist, um die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von 55 dB tags und 45 dB nachts für ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei in 220 m Entfernung die Stahlverarbeitungsfirma Lüders und Lüders, die eine Sandstrahlanlage betreibt. Nach Abstandserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen ist ein Abstand von 200 m zur Wohnbebauung erforderlich. Dieser Schutzabstand wird eingehalten.

5.6 Flächenbilanz

Größe des B-Plangebietes:	19.521 m ²
davon:	
Verkehrsfläche (Straße)	1.604 m ²
Verkehrinsel insgesamt	547,00 m ²
davon Grünfläche	406,00 m ²
Grünflächen im Aufmündungsbereich	263,00 m ²
Regenrückhaltebecken und Umfeld (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	1.457,0 m ²
Heckenpflanzungen	1.791 m ²

Grundstücksflächen (abzüglich
Heckenpflanzungen, Straße,
Verkehrsinsel, Regenrückhaltebecken) 13.849 m²

5.7 Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das allgemeine Wohngebiet 0,3 festgesetzt, um mit der Neubebauung den dörflichen Charakter zu bewahren.
- 1.2 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zu.
- 1.4 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis, stadttechnische Leitungen und Fuß- und Radfahrwege zu errichten und zu erhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V)

1. Erdgeschoßfußbodenhöhe
Es ist nur eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,30 - 0,50 m über Niveau der Straßenachse des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes zulässig.
2. Außenwände
 - 2.1 Es sind nur Mauerwerk, Putz und Glas- und Holzflächen zulässig
 - 2.2 Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.

2.3 Kunststoffe als Außenwandverkleidung sind nicht zulässig.

3. Dächer

3.1 Die Hauptdächer sind nur als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 42° - 49° zulässig.

3.2 Für freistehende Garagen oder andere Nebenanlagen sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 27° zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer nur bei Carports.

3.3 Es ist nur eine Dacheindeckung aus Betondachsteinen bzw. Tondachziegeln in den Farbgebungen rot, rotbraun, braun und dunkelbraun zulässig.
Jahreszahlen oder Werbeschriften aus dem Dacheindeckungsmaterial in der Dachfläche sind unzulässig.

3.4 Bei Ausbau des Dachraumes sind entweder Dachgauben oder Dachflächenfenster auf einer Dachseite zulässig
Eine Reihung von mehr als 2 Dachflächenfenstern ist unzulässig.

3.5 Der Aufbau von Sonnenkollektoren ist nur auf der Dachseite zulässig, auf der keine Dachflächenfenster oder Dachgauben vorhanden sind.

4. Nebengebäude

4.1 Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden in der Außengestaltung anzupassen.

4.2 Nebengebäude dürfen an der Erschließungsstraße nicht vor der Bauflucht der Wohngebäude angeordnet werden, sondern in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt.

5. Nebenanlagen

Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen in Vorgärten oberirdisch nicht aufgestellt werden. In den hinteren Bereichen der Grundstücke sind sie einzugrünen.

6. Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen sind nur an den Straßenbegrenzungslinien und an den Grundstücksgrenzen mit standortgerechten laubtragenden Hecken oder aus Holz und im rückwärtigen Bereich als Maschendrahtzaun zulässig. Natursteinpfeiler oder -sockel und Pfeiler aus Mauerwerk sind zulässig.
- 6.2 Einfriedungen aus Holz und die Hecken dürfen zur Straßenseite eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 6.3 Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.

7. Vorgärten

- 7.1 Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen. Sie sollen gärtnerisch gestaltet sein.
- 7.2 30 % der Fläche sind als Stellplatz oder Zuweg nutzbar. Die Stellplätze sind als befahrbare Rasenfläche auszubilden. Zulässiges Befestigungsmaterial sind Rasenwaben, Pflasterrasen und Schotterrasen.

6. SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG, VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Entsprechend der geltenden Verfahrensvorschriften wird gegenwärtig die genehmigungsfähige Fassung des B-Planes erarbeitet. Da der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan und der Abrundungssatzung entsprechend aufgestellt wird, konnte auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Sie wurden parallel zur Auslegung beteiligt und gleichzeitig von der Auslegung benachrichtigt. Eine Bürgerbeteiligung erfolgt auf den öffentlichen Gemeindevertretersitzungen am 19.3.96 und am 21.5.1996. Die Auslegung erfolgte vom 18. Juni 1996 bis 22. Juli 1996. Die Umsetzung der Planung ist weitestgehend von der Initiative der Gemeinde abhängig, die den Standort erschließen und vermakeln wird. Anträge auf Wohnbauplätze liegen in ausreichender Anzahl vor. Bei den grünordnerischen Maßnahmen geht die Gemeinde in Vorleistung.

**7.GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR: 2 „AN DER ZIEGELEI“ IN
GROSS WOKERN**

- Überarbeiteter Entwurf -

Planer:

**Dipl.-Ing. Charlotte Schmid
Freie Landschaftsarchitektin**

aufgestellt:

in Groß Wokern am 11.09.1996

INHALT:

1. Planungsanlaß, Ziele des Grünordnungsplanes, Kartengrundlagen, Bearbeitungsgrenzen, Besitzer

2. Planungsgrundlage
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 2.1.1 Siedlungsgeschichte, Relief, Landschaftsbild, Geomorphologie
 - 2.1.2 Wasser, Boden, Luft / Klima
 - 2.1.3 Pflanzen und Tiere, Schutzstatus, Nutzung

3. Eingriffsbestimmung

4. Gestaltungsabsicht
 - 4.1 Maßnahmen der Eingriffsminderung
 - 4.2 Maßnahmen des Ausgleiches und des Ersatzes, Entwicklung der Schutzgüter
 - 4.3 Ausgleichsbilanz
 - 4.4 Festsetzungen

5. Kostenschätzung

6. Anlage:
Aktuelle Fotos, Siedlungsgeschichtliche Entwicklung
in Form des Kartenvergleiches (4 Karten), Höhenplan

1.0 PLANUNGSANLASS, ZIELE DES GRÜNORDNUNGSPLANES, KARTENGRUNDLAGEN; BEARBEITUNGSGRENZEN, ÖRTLICHE PLANUNGEN; BESITZER

Die Gemeinde Groß Wokern im Landkreis Güstrow beabsichtigt im Norden des Ortes entlang der Dorfstraße in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplanentwurf ein 1,9 ha großes Wohngebiet zu erschließen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können.

Ziel des Grünordnungsplanes ist es, darauf hinzuwirken, daß vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden und unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgeglichen werden (BNatSchG § 8; Erstes Gesetz zum Naturschutz im M-V, §§ 10 + 11).

Der Grünordnungsplan ist Teil des Bebauungsplanes.

Kartengrundlage ist der Bebauungsplan des Planungsbüros „A & S - architekten und stadtplaner GmbH Neubrandenburg“.

Bearbeitungsgrenze: Das Gebiet befindet sich östlich des parallel zur Dorfstraße geführten Fahrradweges, im Süden begrenzt von der ehemaligen Feldbahntrasse, im Norden von den Freianlagen der anschließenden Wohnbebauung. Im Osten setzt sich die Ackerfläche fort, von der 1,9 ha dem neuen Wohngebiet als Grund und Boden zur Verfügung gestellt werden.

Besitzer der Flächen der Flurstücke Nr. 130, 128 B und Nr. 131/B (anteilig) der Flur 1 Groß und Neu Wokern ist die Gemeinde Groß Wokern.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGE

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Geomorphologie, Siedlungsgeschichte, Relief, Landschaftsbild

Die Gemeinde Groß Wokern befindet sich im Bereich der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichseleiszeit am Südrand des Lalendorfer Beckens. Östlich, südlich und westlich des Dorfes zieht sich eine Insel überlagernden Hochlandsandes über die Grundmoräne. Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Geschiebemergels der Grundmoräne.

Der alte Kern des Dorfes liegt am Kirchberg (Honigberg) und am Dorfanger. Mit dem Bau der Eisenbahnstrecke Güstrow - Neubrandenburg, die etwa 1 km nördlich des Ortskernes

am Dorf vorbeiführt wurde, der Errichtung der Bahnstation und dem Bau der Ziegelei an der Bahn entwickelte sich die Dorfbebauung nach Norden. Mit der geplanten Bebauung wird diese Tendenz fortgesetzt und die Lücke zu den Wohn- und Verwaltungsgebäuden der (ehemaligen) Ziegelei geschlossen.

Entlang des Planungsgebietes stehen beidseitig der Dorfstraße Linden. Auf der Seite des Planungsgebietes schließt dann eine ca. 1,80 m hohe Böschung an, die den Blick auf die Grundfläche selbst verhindert. Die höchsten Punkte befinden sich in der Mitte des Planungsgebietes (52,70 m ü. NN) und am Nordrand (52,58 m ü. NN). Von hier aus neigt sich die Fläche nach Nordwesten auf 49,52 m und nach Süden auf 48,71 m ü. NN. Auch die Böschung entlang der Dorfstraße läuft nach Norden und Süden aus.

2.1.2 Wasser, Boden, Luft / Klima

Klimatisch liegt Groß Wokern im Gebiet der mittelmecklenburgischen Ackerplatten und Becken mit mittleren jährlichen Niederschlägen von 575 bis 600 mm, durchschnittlichen Jahrestemperaturen von 7,75° bis 8,0° C und einer mittleren Zahl der Sonnentage von 22 bis 24 (Atlas von Mecklenburg, 1962).

Am Südostrand des Lalendorfer Beckens gelegen, ist das Dorf und besonders auch das Planungsgebiet den Winden aus Nordwesten ausgesetzt.

Das Planungsgebiet gehört zum Wassereinzugsbereich der Nebel. Der örtliche Oberflächenwasserabfluß ist nicht beschleunigt (keinerlei flächige Drainagen vorhanden). Oberflächenwassereintrag und Grundwasserbildung sind ungestört. Oberflächlich steht lehmiger Sand bis stark lehmiger Sand an und bildet Lehm-Parabraunerde und Tieflehm-fahlerde mit Tieflehm-Braunstaugley, teilweise vernässungsfrei (Mittelstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung, 1979).

2.1.3 Pflanzen und Tiere, Schutzstatus, Nutzung

Die Fläche des Planungsgebietes ist frei von Baum- und Strauchbewuchs. Standorteigenes Pflanzen- und Tierleben ist nur sehr eingeschränkt möglich. Es werden in Fruchtfolge einjährige Feldkulturen angebaut. Auf den an das Planungsgebiet angrenzenden Ackerflächen machen Wildgänse zeitweilig Station. Die potentielle natürliche Vegetation ist der Buchenmischwald.

Ein besonderer Naturschutzstatus für die Planungsfläche besteht nicht.

3.0 EINGRIFFSBESTIMMUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zulässig, Gestalt und Nutzung der Grundflächen in seinem Geltungsbereich zu verändern. Zur Erschließung der Grundstücke wird eine Straße gebaut; sie wird insgesamt gepflastert und eine Fläche von 1.604 m² einnehmen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes legt die Bebaubarkeit mit 0,3 der Grundstücksfläche fest. Der konkrete Umfang der Bebauung ist im Voraus nicht ermittelbar. In der Ausgleichsbewertung wird folgende Bauerwartung als Ansatz zugrunde gelegt:

- 0,3 der Grundstücksfläche für Wohngebäude und Nebenanlagen
- 0,05 der Grundstücksfläche für Zufahrt und Stellflächen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 750 m²; 0,35 davon sind 262 m².

Eine mögliche Unterteilung ist:

- 140 m² für das Wohnhaus
- 30 m² für Doppelgarage oder Doppelcarport
- 40 m² für die Terrasse und Wege
- 15 m² für den Hof
- 37 m² für Zufahrt und Stellflächen.

Die übrige Fläche wird begrünt (im Baugesetzbuch festgelegt) und in der Regel als repräsentative Vorgartenfläche, private Grünanlage, Grabeland und Obstgarten genutzt.

Im Gegensatz zur Änderung von Acker- zu Gartennutzung stellt die Versiegelung der bisherigen Naturfläche „Acker“ durch den Bau von Gebäuden und befestigten Flächen einen Eingriff dar, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild wie folgt beeinträchtigt:

Landschaftsbild: Die entstehenden etwa 9 m hohen Gebäude werden vorrangig aus östlicher Richtung von der Landesstraße Nr. 11 aus über die freie Ackerfläche hinweg sichtbar sein.

Nach Norden, Süden und teilweise Westen grenzt weitere Dorfbebauung. Die Wirkung in das Lalendorfer Becken hinein in Richtung Westen wird durch die vorhandene dichte Lindenreihe abgewendet.

Relief: Bei Wohngrundstücken mit offener Bebauung, wie sie hier vorgesehen sind, wird das Relief wenig gestört.

Wasser: Auf den versiegelten Flächen wird der Wassereintrag und die Grundwasserbildung verhindert. Das anfallende Oberflächenwasser wird in der Regel abgeführt.

Boden: Der Boden wird zerstört und die Bodenneubildung unterbunden.

Luft/Klima: Die befestigten Flächen erhöhen die Staubentwicklung und die Wärmeabstrahlung. Gebäude in offener Bebauung erhöhen die Luftturbulenz.

Lebensraum von Pflanzen und Tieren: Der auf Ackerflächen schon begrenzte Lebensraum wird durch Bebauung, Flächenbefestigung und die Gegenwart des Menschen auf ein Minimum reduziert.

4.0 GESTALTUNGSABSICHT

4.1 Maßnahmen der Eingriffsminderung

Die Erschließungsstraße wird im Bereich der beginnenden Böschung in das Planungsgebiet geführt und mittig fortgesetzt, so daß mit dem geringsten Verkehrserschließungsaufwand die Bauflächen zu erreichen sein werden. Im nördlichen Bereich wird die Straße geteilt, so daß eine angerähnliche öffentlich nutzbare Grünfläche entsteht, die mit Bäumen und Sträuchern umgrünt wird. Die Artenauswahl erfolgt aus dem Spektrum siedlungsüblicher Arten und solcher, die sich im Verkehrsgrün bewährt haben (Virginische Rose = ausläufertreibend, dicht, schattenverträglich, auf bindigen Böden gute Bestände bildend). Die Zufahrten und Pkw-Stellplätze werden als befahrbare Rasenflächen ausgebildet. Am Südrand des Planungsgebietes wird ein Regenrückhaltebecken eingeordnet, das das Oberflächenwasser der Dach- und Verkehrsflächen aufnimmt und eine Minderung des Eingriffes in das Schutzgut Wasser darstellt. Der Bau des Rückhaltebeckens stellt nach dem „Ersten Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ einen Eingriff dar, der wie folgt gemindert werden soll: Der Überlauf zum anschließenden Feuchtgebiet wird als offener Graben ausgebildet. Das Rückhaltebecken erhält eine unregelmäßige Form und einen Bereich mit einer flacheren Uferböschung. An den Böschungen wird eine heimische, artenreiche Gras-Kräuter-Mischung angesät und extensiv gepflegt.

4.2 Maßnahmen des Ausgleiches und des Ersatzes, Entwicklung der Schutzgüter

Im Süden bildet eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft den Übergang zwischen Feuchtbiotop und Baugebiet. Maßnahmen sind die Anpflanzung von 14 heimischen Bäumen, die Anpflanzung von Hecken heimischer Arten an der Grenze zum Wohngebiet und zum Acker und die Ansaat der heimischen artenreichen Gras-Kräuter-Mischung und deren extensiven Pflege. An der Nordgrenze wird eine 5,50 m breite Hecke

aus Sträucher heimischer Arten angelegt. Auf privaten Grundstücken ist die Anpflanzung von 31 Bäumen festgesetzt und die Anpflanzung einer Formschnitthecke heimischer Art entlang der Westgrenze und einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern heimischer Arten entlang der Ostgrenze. Mit der Anpflanzung der Hecken und der Pflanzung von 12 Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken geht die Gemeinde in Vorleistung.

Auch ist festgesetzt, daß in Hecken nur Laubgehölze gepflanzt werden dürfen. Daß Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze gebaut werden dürfen und Maschendrahtzäune nur im hinteren Bereich der Grundstücke Grenzen bilden dürfen und bepflanzt werden müssen, dient dem Schutzgut Landschaftsbild.

Als Ersatzmaßnahme werden auf dem Randstreifen entlang des Weges vom Klein Wokernschen Weg zum Lehmerhof 4 Spitzahorn (*Acer platanoides*) und 4 Eichen (*Quercus robur*) der Qualität HmB 14-16, beginnend am Klein Wokernschen Weg im Abstand von 10 m gepflanzt. Die Gemeinde ist Besitzer des Randstreifens, Flur Groß und Neu Wokern, Nr. 251.

Boden: Der Verlust an Boden ist nicht ausgleichbar.

Oberflächenwasser: Die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist auf den bindigen Böden des Planungsgebietes nur im geringen Maße möglich.

Mit der Anlage des Rückhaltebeckens wird der Eingriff gemindert.

Klima: Eine Klimaveränderung ist durch die relativ geringen Anteile der Versiegelung nicht zu erwarten. Gegen die Wirkungen des Westwindes wird eine geschlossene Formschnitthecke entlang der Westgrenze angelegt.

Landschaftsbild / Lebensraum für Pflanzen und Tiere: Mit der Anlage der Gärten, der Anpflanzung von Bäumen und Hecken, der Gestaltung des Bereiches zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Verbesserung des Landschaftsbildes und des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere verbunden.

4.3 Ausgleichsbilanz

Die Bestandsbewertung folgt der „Ausgleichsabgabenverordnung“ des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 9.2.95. Flächenangaben in Klammern bedeuten = überschirmte Fläche durch Einzelbaum.

Bewertung des Bestandes

Biotop Nr.	Biototyp	Biotopwert	m ²	Punkte
<u>Gesamtfläche - 19.511 m²</u>				
04110	Einzelbaum, heimisch, 3 St. x 10 m ² , 2 St. x 20 m ²	31	(70)	2170
10520	Pflaster (Radweg)	3	33	99
11191	Acker, intensiv	13	18844	244972
11191	Acker, intensiv, Anteil RRB	--	320	--
11221	Straßenbegleitgrün	14	314	4396
			Summe	251637

Bewertung nach dem Eingriff

Biotop-Nr.	Biototyp	Biotopwert	m ²	Punkte
<u>Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft - 1.457 m²</u>				
04110	Einzelbaum, heimisch, 14 St. x 10 m ²	31	(140)	4340
02400	Hecke, heimisch	27	204	5508
05345	Kleinspeicher	-	320	-
06930	naturnahe Grünlandeinsaat	21	933	19593

Hecke im Norden - 670 m²

02400	Hecke, heimisch	27	670	18090
-------	-----------------	----	-----	-------

Verkehrsfläche - 2.414 (Straße = 1604 m², Verkehrsinsel = 547 m², Grün- und Radweg an der Einmündung = 263 m²)

04110	Einzelbaum, heimisch, neu 8 St. x 15 m ²	31	(120)	3720
04110	Einzelbaum, heimisch, erhalten, 5 St.	31	(70)	2170
11221	Straßenbegleitgrün (Verkehrsinsel, Einmündung)	14	795	11130
10520	Pflaster, (15 m ² Radweg, alt + 1604 m ² Straße)	3	1619	4857

Grundstücksfläche - 14.970 m²

04110	Einzelbaum, heimisch, 20 St. x 10 m ²	31	(200)	6200
04110	Einzelbaum, heimisch, 12 St. x 15 m ²	31	(180)	5580
02400	Hecke, heimisch	27	917	24759
10540	Rasenpflaster, 0,05 der GFZ	7	749	5243
10710	Dachfläche/10520 Pflaster 0,3 der GFZ	3	4491	13473
11221	Hausgärten, strukturarm	14	8813	<u>123382</u>
				248045
	Differenz zum Bestand:			- 3592

Ausgleich

Biotop Nr.	Biototyp	Biotop- wert	m ²	Punkte
04110	Einzelbaum, heimisch, 8 St. x 15 m ²	31	(120)	3720

Mit der Realisierung der Maßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt ausgeglichen.

4.4 Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Der Versiegelungsgrad der Flächen ist zu minimieren durch:

- Beschränkung der Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß
- Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten wie unter 7.2 festgesetzt.

2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Bl. 2 zu sichern und auf den Rückseiten der Grundstücke bis zum Wiedereinsatz vorschriftsmäßig zwischenzulagern oder sofort an anderer Stelle als Oberboden einzubauen. Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen und darf nicht zu Abfall werden.

3. Das Gelände für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit Rasen und heimischen Bäumen zu begrünen. An der Nord- und an der Ostseite ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Arten anzulegen, Arten, Menge und Qualität wie in Punkt 4.4. Zur Rasenansaat ist eine heimische artenreiche Gras- Kräuter-Mischung zu verwenden. Der Rasen ist extensiv zu pflegen (keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, keine Düngung, 2 Rasenschnitte pro Jahr mit Entfernung des Schnittgutes). 14 Bäume der Qualität HmB 12-14 folgender Arten sind zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten: 7 Silberweiden (*Salix alba*), 4 Hainbuchen (*Carpinus betulus*), 3 Eichen (*Quercus robur*). Es ist zulässig, innerhalb dieses Festsetzungsbereiches ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Uferböschung ist in einem Bereich von 1/6 der Uferlänge mit einer Böschungsneigung von 1:5 zu formen. Der Überlauf zum anschließenden Feuchtgebiet ist als offener Graben auszubilden.

Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Auf den Privatgrundstücken ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze jeweils 1 mittel- bis großkroniger Baum (Hausbaum) aus nachfolgend aufgeführten heimischen Arten der Qualität HmB 12-14 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuß (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche, (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergulme (*Ulmus glabra*) sowie Kultursorten der genannten Arten.

2. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird für die Bäume an der Straße die Art Rotblühende Roßkastanie, (*Aesculus x carnea*), der Qualität HmB 14-16 und für die Bäume in der Strauchfläche (Roßkastanie, (*Aesculus hippocastanum*) der Qualität HmB 14-16 festgesetzt. Für die Strauchpflanzung sind folgende Arten der Qualität Str. 60-100 und der Menge 1 St./m² zu verwenden: Flieder (*Syringa chinensis*) = 20 %, Gefüllter Schneeball (*Viburnum opulus „Roseum“*) = 20 %, Weißdorn (*Crataegus monogyna*) = 20 %, Virginische Rose (*Rosa virginiana*) = 40 %.

3. Entlang der Westgrenze ist im Anschluß an den Fahrradweg eine Formschnitthecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Als Heckenpflanze wird Hainbuche (*Carpinus betulus*) der Qualität He 2xv 125-150, 2 St./m festgesetzt. Das anzustrebende Endmaß der Formschnitthecke beträgt 1 m Breite an der Basis und 1,50 m Höhe. Pflanzung und Anwachspflege übernimmt die Gemeinde als Vorleistung.

4. Für die Baum- und Strauchpflanzung entlang der Ost- und Nordgrenze werden folgende heimische Arten festgelegt:
 Bäume: 4 Hainbuche (*Carpinus betulus*), 4 Vogelkirsche (*Prunus avium*) und 4 Stieleiche (*Quercus robur*) der Qualität HmB 14-16
 Sträucher: 10 % Hartriegel (*Cornus sanguinea*), 10 % Hasel (*Corylus avellana*), 10 % Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), 20 % Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), 10 % Heckenrose (*Rosa canina*), 10 % Zaunrose (*Rosa rubiginosa*), 10 % Holunder (*Sambucus nigra*), 20 % Schneeball (*Viburnum opulus*) der Qualität Str. 60-100, Menge: 1 St./m²
 Auf den Privatgrundstücken übernimmt die Gemeinde die Pflanzung und Anwachspflege als Vorleistung.

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 15 BauGB

1. Bei der Begrünung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke darf die Menge der Nadelgehölze die der Laubgehölze nicht überschreiten.

2. Garagen und Carports sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

3. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den öffentlichen Bereichen zeitgleich mit der Erschließung, in den privaten Bereichen spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu realisieren.

5. KOSTENSCHÄTZUNG

1. Formschnitthecke	209 m a	60,00 DM/m	12.540,00 DM
2. Bäume	34 Stück a	250,00 DM/St.	8.500,00 DM
3. Grünanlage	547 m ² a	6,00 DM/m ²	3.282,00 DM
4. Begrünung Entw.Nat. + Landsch.	1307 m ²	4,00 DM/m ²	5.228,00 DM
5. Osthecke	708 m a	8,00 DM/m	5.664,00 DM
6. Nordhecke	670 m a	8,00 DM/m	5.360,00 DM
7. Bäume, Klein Wokerscher Weg	8 Stück a	250,00 DM/m	<u>2.000,00 DM</u>
			42.574,00 DM



Blick entlang der
Dorfstraße zum
Planungsgebiet
von Süden



Der gleiche
Blick ab Abzweig
Kastanienweg
von Süden



Blick über das Planungsgebiet von Süden. Auf der Fläche im Vordergrund wird das Regenrückhaltebecken eingeordnet, links der Damm ist ein beliebter Wanderweg auf der alten Ziegeleibahntrasse.



Das Niederungsgebiet links und rechts des Dammes ist eine erste Überflutungsfläche nach der Wasserscheide. Das gesammelte Oberflächenwasser



fließt über die Lößnitz in die Nebel. Der Überlauf vom Regenrückhaltebecken wird in dieses Feuchtgebiet geleitet.



Blick entlang der
Dorfstraße zum
Planungsgebiet
von Norden



Der gleiche
Blick ab Abzweig
Kastanienweg
von Norden